

**Междинен доклад за
дейността**

на

**“Фонд за недвижими
имоти България”
АДСИЦ**

за четвърто тримесечие
на 2010г.



27 януари 2011г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2010г.</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>18</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>19</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>20</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>21</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>21</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>26</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 2010г.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ (“Дружеството” или „ФНИБ”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец декември 2004 г., а през март 2005 г. получи от Комисията за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

През изминалото тримесечие на 15 октомври 2010г. с решение на Съвета на Директорите бе променено представителството на Дружеството. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ вече се представлява заедно и поотделно от Председателя на Съвета на Директорите г-н Тодор Людмилов Брешков и Изпълнителния директор Николай Христов Скарлатов.

1.2 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

■ Възнагражденията, получени общо през четвъртото тримесечие на 2010г. от членовете на Съвета на директорите;

През четвъртото тримесечие на 2010 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –720 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –720 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,846 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 6,006 лв.

■ Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД през тримесечието акции и облигации на Дружеството;

Към 31.12.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 619 243 бр. акции, представляващи 1.02 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 813 314 бр. акции, представляващи 1.35 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

■ **Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството;**

Членовете на Съвета на директорите не притежават привилегировани права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

■ **Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;**

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Тодор Людмилов Брешков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Форем Консултинг България ООД-Управител; ул.Оборище №10, ап.1

Чавдар Иванов Донков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

Николай Христов Скарлатов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват като неограничено отговорни съдружници и притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество както следва:

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Околовръстен път” 258
- Булконтри ЕООД , гр.София, ул. Крум Кюлявков №15А, ет.8

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;

- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

■ **Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.**

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

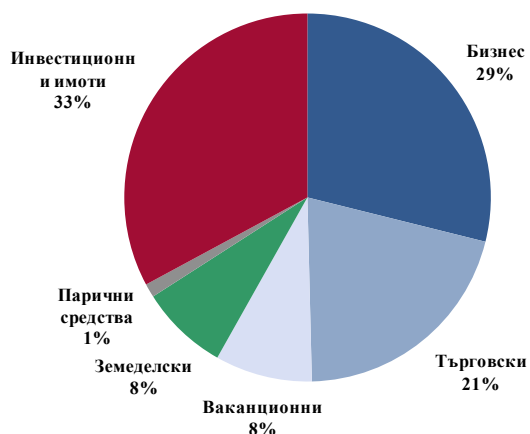
Структурата на портфейла на ФНИБ през четвъртото тримесечие на 2010г. претърпява слаби изменения, като основната промяна е в дяла на паричните средства, който намалява за сметка на инвестиционните, бизнес и търговските имоти. Тази промяна идва в резултат на изплатения през тримесечието дивидент за 2009г. и продадените през периода земеделски земи, което намалява реалния размер на паричните средства и земеделските земи. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Отдаването под наем на останалите неотдадени площи в Камбаните Бизнес Център и достигането до 100% заетост на сградата;
- Преустройство на последно отдадените под наем помещения в Камбаните Бизнес Център и предаването на готовите офиси;
- Продажба на 3,356.30 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 1,040 хил.лв.;
- Активно маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Изплащане на дивидента за 2009г.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2010г. са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла VI-то трим. 2010г.



Структура на портфейла III-то трим. 2010г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на четири от общо деветте проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Таблица 1 – Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил.лв.)

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.12.2010	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	7,452	7,452	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	27,733	27,733	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Общо за всички проекти		108,323	94,837	0

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление, като проект жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба. Към момента има само един такъв проект и Дружеството е замразило неговото развитие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази или следващата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е стартиран от ФНИБ през 2006г. Той представлява „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на който са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул.Цариградско шосе. Параметрите по сделката са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Месечен наем	54,087 евро
Срок на договора за наем	10 години

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години

Забележка: Посочената покупна цена не включва направените разходи по придобиването на имотите.

Общата сума от месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база е 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за оставащия период от договора за наем.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от БПБ на стойност EUR 7 млн.

През текущия период наемателя е изплатил всички дължими суми по наемите за двата магазина. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. През тримесечието е направен планов ремонт на магазина в София.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството извърши продажба на 3,356.30 дка земеделска земя, с което общо притежаваната към края на декември 2010г. земеделска земя намалява до 23,300.86 дка. Общата стойност на извършените продажби е 1,040 хил.лв. Продадените земеделски земи се намират предимно в северозападна България.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, изключвайки извършените продажби през тримесечието, са 7,452 хил. лева, което прави 319.81 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-15 дка.

Към края на декември 2010г. отдадените земеделски земи под аренда са 19,440 дка, което представлява 83.43% от общо притежаваните през годината земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2010/2011 година е 21.17 лв./дка.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда със РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг с общо около 217 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път 258.

През четвъртото тримесечие на 2010г. дейността по проекта е била основно насочена към отдаването под наем на останалите неотдадени площи в сградата. В резултат на положените усилия през отчетния период е подписан нов анекс с Хюлет-Пакард Глобъл Деливъри България Център (ХП) за отдаване под наем на още 1,151.19 кв.м. Тези площи през 2010 година се използват от други наематели, които ги освободиха в края на 2010 и началото на 2011г. Новите помещения на ХП в момента са в процес на преустройство и ще бъдат предадени на наемателя в края на първото тримесечие на 2011г. Освен споменатия по горе анекс в края на тримесечието беше подписан и още един договор за наем с ОНДА КОФИ БРЕЙК ЕАД за изграждане на кафетерия на партерния етаж в сградата. Заведението се очаква да бъде завършено и отворено в началото на пролетта. През януари 2011г. беше подписан и договор за наем с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД за отдаване на останалите 343.13 кв.м. Помещенията ще бъдат използвани за школа по танци. С подписването на последния договор Дружеството постигна 100% запълняемост на сградата.

2.5 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърнатата застроена площ е 3,527.3кв.м

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта и само на 50 метра от началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”.

Към края на годината общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

С цел оптимизиране доходите от проекта Дружеството е подело кампания за отдаване под наем на свободните в сградата гаражи. През тримесечието има подписани договори за два гаража.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

В резултат от неблагоприятни пазарни условия в сектора на ваканционните имоти, които са следствие от световната икономическата криза и твърде голямото предлагане на имоти по българското Черноморие, ФНИБ замрази проекта за изграждане на ваканционното селище.

В следващите отчетни периоди ФНИБ ще следи детайлно развитието на пазара на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по проекта.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Парцелът е закупен през 2006г. и е с обща площ от 203,248 кв.м. Имотът има добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

През изминалото тримесечие продължават действията на Дружеството в посока смяна на регулацията на имотите. Очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

Друг имот, собственост на ФНИБ, с перспектива за бъдещо развитие е разположен близо до Видин и е с площ 86,008 кв.м. Теренът беше спечелен на проведен от Министерството на отбраната търг през октомври 2006г.

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане продължава и през текущата година.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация.

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м.

Така оформилният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до ново изградения „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

През изминалата година дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център.

ФНИБ очаква процедурата по промяна на регулацията да бъде завършена в кратки срокове, след което бъдещото развитие на проекта ще бъде отложено до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След продажбата през 2008г. на 9 от общо закупените имоти, ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което ще отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2010г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ по тримесечия от началото на годината.

Счетоводен баланс към 31.12.2010г. и от началото на годината

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	60,389	63,211	64,304	64,652
Стопански инвентар и съоръжения	30	31	34	36
Нематериални активи	6	6	7	5
Разходи за бъдещи периоди	460	474	505	532
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	60,885	63,722	64,850	65,225
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,240	33,086	32,996	32,864
Предоставени аванси	-	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,332	1,594	1,555	1,609
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,899	1,587	1,073
Други	9	4	3	2
Разходи за бъдещи периоди	215	179	206	201
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	35,960	37,762	36,362	35,780
ОБЩИ АКТИВИ	96,845	101,484	101,212	101,005
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,756	7,342	6,662	5,963
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	74,016	77,602	76,922	76,223
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	16,251	16,816	17,424	17,981
Деривативен финансов инструмент	686	870	924	848
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	16,937	17,686	18,348	18,829
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,301	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	38	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	170	589	336	2
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,539	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	841	920	987	1,248
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,892	6,196	5,942	5,953
ОБЩО ПАСИВИ	22,829	23,882	24,290	24,782
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	96,845	101,484	101,212	101,005

Отчет за доходите по тримесечия през 2010г.и с натрупване от началото на годината

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Приходи от продажба на имоти	1,047	1,122	461	287	2,917
Приходи от наеми	1,550	1,528	1,511	1,479	6,068
Приходи от лихви	27	51	86	18	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	184	55			47
Други приходи	1,164	29	31		1,200
Общо приходи	3,972	2,785	2,089	1,784	10,414
Балансова стойност на продадените имоти	(963)	(1,159)	(358)	(244)	(2,724)
Разходи за лихви	(326)	(333)	(355)	(273)	(1,287)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(292)	(288)	(285)	(289)	(1,154)
Разходи за материали	(87)	(34)	(77)	(64)	(262)
Разходи за персонала	(17)	(15)	(14)	(23)	(69)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(2,963)				(2,963)
Загуба от деривативен финансов инструмент			(76)	(116)	
Други разходи	(371)	(276)	(225)	(312)	(1,160)
Общо разходи	(5,019)	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(9,619)
Печалба/(загуба) за периода	(1,047)	680	699	463	795
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	(0.017)	0.011	0.012	0.008	0.013

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010г. и от началото на годината

Коефициенти	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текуща ликвидност	6.10	6.09	6.12	6.01
Бърза ликвидност	0.46	0.75	0.57	0.49
Абсолютна ликвидност	0.20	0.47	0.27	0.18

През четвъртото тримесечие на 2010г. основна промяна в показателите за ликвидност се наблюдава в бързата и абсолютната ликвидност. Причината за техния спад е изплатения дивидент за 2009г., като намалението частично е компенсирано от получените парични средства от продажби на земеделски земи.

Коефициентът за текуща ликвидност отбелязва слабо повишение от 6.09 в края на третото тримесечие до 6.10 в края на четвъртото тримесечие, което се дължи на нарасналата отчетна стойност на Камбаните Бизнес Център. За разлика от първия коефициент следващите два коефициента за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват намаление съответно от 0.75 до 0.46 за първия и от 0.47 до 0.20 за втория показател. Това понижение, както е отбелязано по-горе, се дължи най-вече на изплатения през тримесечието дължим дивидент.

Очакванията за следващото тримесечие са показателите за ликвидност да се подобрят в резултат от натрупването на средства от получени наемни плащания и тяхното номинално повишение вследствие от новите договори за наем.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2010г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с достатъчни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември и по тримесечия през 2010г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и	33,240	33,086	32,996	32,864
ДДС за възстановяване	-	-	-	-
Предоставени аванси	-	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,332	1,594	1,555	1,609
Разходи за бъдещи периоди	215	179	206	201
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,899	1,587	1,073
Други	9	4	3	2
Общо текущи активи	35,960	37,762	36,362	35,780

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общата структура на текущите активи се запазва и през изтеклото тримесечие. Основната част (92.44%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тази сметка се състои от имотите на ФНИБ, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, както и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец. Увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от увеличената отчетна стойност на проект Камбани Бизнес Център, което е в резултат от направените подобрения по имота и в резултат от направените преоценки на жилищната сграда в Боровец.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 3.70% са Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи известно намаление като следствие от събраните през периода вземания от аренда на земеделски земи. Очакванията са статията да нараства с натрупване на начисленията за аренды на земи, които се изплащат в края на стопанската годината.

Друг значителен източник на ликвидност с 3.27% си остават Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност след направените плащания през периода намалява до 1,164 хил.лв. Очакванията са стойността на този параметър постепенно да нараства с постъпленията от наеми на отдадените имоти.

Очакването на ръководството на ФНИБ е общата сумата на текущите активи да нараства с увеличението на паричните средства и търговските вземания от аренды.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември и по тримесечия през 2010г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,301	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	38	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	170	589	336	2
Задължения към персонала и осиг.предприятия	3	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,539	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	841	920	987	1,248
Общо текущи пасиви	5,892	6,196	5,942	5,953

Стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва намаление, като се запазва основната структура. Отново най-голям дял 43.09% от текущите пасиви се пада на направените провизии за дивидент за финансовата 2010г. в размер на 2,539 хил.лв. Така

изчисления дивидент подлежи на корекция след одиторския доклад на дружеството в края на март и последващото гласуване на дивидента на годишното ОСА.

Втора по големина с 39.05% отново остава статията за начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Vricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните кредити през следващите 12 месеца.

На трето място с дял от 14.27% отново остава сметката „Търговски и други задължения”. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ за изплащане на гаранции за строителството на Камбаните Бизнес Център в размер на 266 хил.лв., начислени провизии по строителни работи в размер на 344 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 73 хил.лв., както и други търговски задължения.

Най-голямо намаление в текущите пасиви от 589 хил.лв. до 170 хил.лв. има статията за дължимите към управляващото дружество средства. Това намаление е в резултат от изплащането на натрупаните през годината месечни възнаграждения МНИ ООД.

С най-малък дял след направените разплащания през тримесечието остават задълженията към данъчната администрация и персонала. В бъдеще в тази статии ще се отбелязват дължимото ДДС и заплати към края на последния месец от тримесечието, които задължения се изплащат в началото на месеца следващ отчета.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да нараства с натрупвания на нови гаранции по строителството на новите офиси на НР.

■ **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и двата инвестиционни заема, които са разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерение до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Vricolage” и проект земеделска земя.

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита значително намаление с 5.2 млн.лв. или 5.3% до 90,267 хил.лв. Най-голям принос за това намаление има отчетената за тримесечието загуба и направените отчисления за дължим дивидент за 2010г. Друг фактор, действащ в посока намаление на дългосрочния капитал имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

Въпреки отбелязаното намаление на дългосрочния капитал, неговата структура не се променя и се запазва в рамките от предходното тримесечие. Собствения капитал има основен дял от 82 %, а външно привлечения капитал остава с 18%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:



Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.55	4.61	4.41	4.24
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.82	0.84	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.27	0.26	0.27	0.28

* Деривативният финансов инструмент не е включен в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

Към края на декември 2010г. собствения капитал на ФНИБ намалява с 4.6% и достига до 74,016 хил.лв. Основна причина за това увеличение е реализираната загуба за периода в размер на 1,047 хил.лв., в основата, на която стоят направените в края на годината преоценки на имоти и направените отчисления за дължимия за 2010г. дивидент.

Очакванията на Дружеството са собствения капитал да нараства с очакваната през следващото тримесечие печалба, която основно ще се бъде формирана от приходите от наеми.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,756	7,342	6,662	5,963
Общо собствен капитал	74,016	77,602	76,922	76,223

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Bricolage” и Камбаните Бизнес Център. Общо непогасената главница по двата кредита към края на декември 2010г. е 9.58 млн. евро, като срока на двата кредита е както следва: до декември 2016г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври

2018г. по кредита за Камбани Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през периода.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2011 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Към настоящия момент Дружеството няма взети решения да стартира нови инвестиционни проекти, но следи динамиката на пазара за нови възможности.

За финансирането на настоящите и предстоящите инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост да използва заемен капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2010г. намалява с 4.57% до 96,845 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 101,484 хил.лв. Отчетеното намаление е основно в резултат от платения през периода дивидент за 2009г. и отписването на продадените през периода земеделски земи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2010	% дял	30.09.2010	% дял	30.06.2010	31.03.2010
Дълготрайни активи вкл.	60,885	63%	63,722	63%	64,850	65,225
- общо недвижими имоти	60,389	62.4%	63,211	62.3%	64,304	64,652
Краткотрайни активи вкл.	35,960	37%	37,762	37%	36,362	35,780
- Търговски вземания и лихви	1,332	1.4%	1,594	1.6%	1,555	1,609
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,240	34.3%	33,086	32.6%	32,996	32,864
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	1.2%	2,899	2.9%	1,587	1,073
ОБЩО АКТИВИ	96,845	100%	101,484	100%	101,212	101,005

Въпреки отбелязаното намаление общото разпределение на активите се запазва, като изменения се наблюдават само във вътрешната структура на краткотрайните активи и по-съществено в дяловете на паричните средства и инвестиционните имоти. Най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 63% от общите активи и съответно 37% за краткосрочните активи.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2011г. са активите да се увеличават с постъпления от наеми и да намалее след изплащането на дължимия за 2010г. дивидент.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през четвъртото тримесечие на 2010г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център и генерираните от него приходи и продажбата на земеделски земи в северозападна България.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 3,972 хил.лв. което представлява увеличение спрямо предходния период, основна заслуга, за което имат отчетените положителни преоценки на имоти в края на 2010г. в „Други приходи” и отчетения приход от намаленото задължение по лихвения суап. Останалите приходи запазват приблизително същите си стойности спрямо предходния период.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване през 2010г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Приходи от продажба на имоти	1,047	1,122	461	287	2,917
Приходи от наеми	1,550	1,528	1,511	1,479	6,068
Приходи от лихви	27	51	86	18	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	184	55	0	0	47
Други приходи	1,164	29	31	0	1,200
Общо приходи	3,972	2,785	2,089	1,784	10,414

През четвъртото тримесечие на 2010г. отново най-голям дял от приходите 39.02% се пада на приходите от наеми, които за периода са в размер на 1,550 хил.лв. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Мг. Vicolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Повишението на приходите от наем се дължи най-вече на наема от ново отдадените офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Вторият по големина дял (29.31%) от приходите през разглеждания период се пада на Други приходи, в което перо са включени приходите от положителни преоценки на имоти в размер на 1,154 хил.лв.

Третия по големина дял (26.36%) е на приходите от продажба на имоти. Отчетените стойности са в размер близък до тези отчетени през третото тримесечие. Отбелязаните продажби са почти изцяло от продажба на земеделски земи.

Реализираните приходи от лихви през четвъртото тримесечие на 2010г. са в размер на 27 хил.лв. Отбелязаното намаление се дължи на по-малкия размер средства носещи лихвен доход на Дружеството. През следващия период се очаква този приход да остане в същите граници.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да намалее в частта си приходи от преоценки и приходи от продажба на имоти и да се увеличи в частта си приходи от наем, което увеличение ще е вследствие от увеличената запълняемост на Камбаните Бизнес Център.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ са се увеличили, като основна заслуга за това имат отчетните отрицателни загуби от преоценки на имоти.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване през 2010г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Балансова стойност на продадените имоти	(963)	(1,159)	(358)	(244)	(2,724)
Разходи за лихви	(326)	(333)	(355)	(273)	(1,287)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(292)	(288)	(285)	(289)	(1,154)
Разходи за материали	(87)	(34)	(77)	(64)	(262)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0	(76)	(116)	0
Разходи за персонала	(17)	(15)	(14)	(23)	(69)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(2,963)	0	0	0	(2,963)
Други разходи	(371)	(276)	(225)	(312)	(1,160)
Общо разходи	(5,019)	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(9,619)

През изминалото тримесечие най-голям дял 59.04% от разходите се пада отчетените в края на годината отрицателни преоцени на имоти. Така отчетения разход е за период от една година спрямо 31.12.2009г.

На второ място с дял от 19.19% от разходите се падат на балансовата стойност на отписаните активи продадени през периода. Това се дължи на продадените земеделски земи излезли от баланса на Дружеството.

Друг голям разход в Отчета за доходите с 6.5% се пада на разходите за лихви, в които се включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите плащани по лихвения суап използван по кредита за Mr.Bricolage.

На следващо място с дял от 5.82% се нареждат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, които се запазват приблизително на нивата от предходните периоди.

Друг голям разход през тримесечието 7.39% представлява перото Други разходи основната част, от което представляват разходи за имотни данъци и такси.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира загуба в размер на 1,047 хил.лв. основната заслуга, за което имат загубите от преценка на имоти. Ако бъде пренебрегнат нетния резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи оперативна печалба в размер на 762 хил.лв., което в сравнение с предходното тримесечие е повишение с 12%.

С отчетените преоценки общия резултат за годината с натрупване възлиза на 795 хил.лв. печалба, което сравнено с 4,421 хил.лв. загуба за 2009г. е значително подобрение. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е оперативната печалба да нараства с отчитането на допълнителните приходи от наем от новоотдадените площи в Камбаните Бизнес Център, но и да намалява ако няма нови продажби на имоти.

Таблица 9 – Финансов резултат по тримесечия и с натрупване от началото на 2010г.

Финансов резултат	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Приходи	3,972	2,785	2,089	1,784	10,414
Разходи	(5,019)	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(9,619)
Печалба / (загуба) за периода	(1,047)	680	699	463	795

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Март 2005 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

Недвижимите имоти собственост на ФНИБ са изложени на пазарен риск свързан с неясното бъдещо развитие на пазара на недвижими имоти в България. Това може да доведе както до реализирането на по-ниска цена на имотите в портфейла, така и до слаба ликвидност на имотите. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложеност на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това тези имоти са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

4 Важни научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През предстоящата 2011г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и в продажбата на Камбаните Бизнес Център и продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кв. Боровец, като инвестициите в бъдещи проекти ще бъдат ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Управление на проект „Камбаните Бизнес Център“.** Дружеството ще насочи усилията си в текущо управление на отдадените офис площи и реализирането на продажба на сградата.
- **Земеделска земя и арендуване.** Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените имоти под аренда и продажба на част от земеделските земи, за които е взето решение да бъдат продадени.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2011г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площи в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа проектите да се различава от планираните.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалата 2010 капиталовият пазар в България остана настрана от тенденциите обхванали световните фондови борси. За разлика от ръстовете, отбелязани от водещите индекси в Европа и САЩ, българският SOFIX изгуби 15% от стойността си. Основната причина за негативна статистика бяха липсата на интерес от страна на чуждите инвеститори към периферните развиващи се пазари в ЕС, както и страховете за дълговата криза в Гърция. Опасенията че Гърция би могла да фалира пряко рефлектира върху представянето на водещите български индекси с оглед на големия брой гръцки капитали инвестирани в нашата страна и следователно опасенията за негативно отражение върху българската икономика.

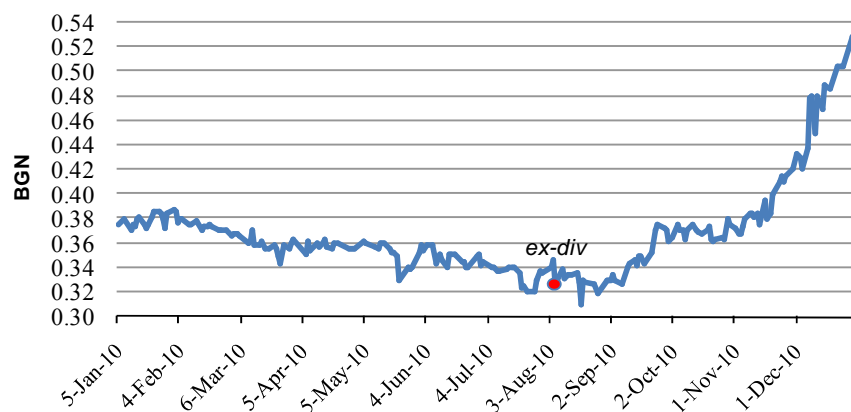
Малко бяха борсово търгуваните компании, които можеха да се похвалят с ръстове през изминалата 2010г. “Фонд за недвижими имоти-България” бе трета по реализирана положителна доходност след като компанията повиши пазарната си капитализация с 42% до 0.53 лева за акция. По-голямата част от ръста бе реализиран през последните два месеца на годината след като стана ясно, че “Фонд за недвижими имоти-България” е отдал 95% от Камбаните Бизнес Център.

През 2010г.акциите на дружеството носят дивидентна доходност на инвеститорите от 12.3% след като Общото събрание на акционерите гласува на 23.07.2010г. изплащането на брутен дивидент от печалбата за 2009г. от 0.0392 лв. за акция или 3.93 стотинки при цена от 32 стотинки за акция.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2010г. – 31.12.2010г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.360 (5 януари 2010)
- Последна цена – BGN 0.525 (30 декември 2010)
- Най-висока цена – BGN 0.530 (29 декември 2010)
- Най-ниска цена – BGN 0.310 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 16,615,543 броя
- Оборот за периода – BGN 6,220,430 (EUR 3,176,444)
- Средно претеглена цена – BGN 0.37
- Пазарна капитализация (към 29.09.2010г.) – BGN 31,736,250 (EUR 16,226,487)

**Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2010 - 31.12.2010)**



7 Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на 02 Август 2005г.

Основната цел на програмата е защита правата на акционерите, чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси. Основните принципи, залегнали в Програмата са: защита на правата на акционерите; равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност; признаване правата на заинтересуваните лица по закон; разкриване на информация за дружеството и прозрачност; отговорности на управителните органи.

При извършване на дейността си през четвъртот тримесечие на 2010 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2011 година не се налага нейната промяна.

8 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2

8.1 Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 31.12.2010 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 482 физически лица притежават 7,638,052 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 113 юридически лица притежават 52,811,948 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски. Вноските в капитала са само парични.

Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния Депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

8.2 Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не са предвидени ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

8.3 Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лицата, които към 31.12.2010 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2010г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	19.06%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	13.14%	пряко

8.4 Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери във "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, които да притежават специални контролни права.

8.5 Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Контролът при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са и негови акционери, се упражнява непосредствено от самите тях, при спазване на задълженията, които те имат съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

8.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас.

Дружеството не участва в системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

8.7 Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Общото събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения.

Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ само Общото събрание може да вземе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. Промяна на Устава на Дружеството се допуска след одобрение от Комисия за финансов надзор, съгласно чл.15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

8.9 Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Правомощията на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са уредени в чл. 42 и чл. 43 от Устава на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал.1 от Устава на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера

на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 млн.лв. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

8.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

8.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са сключвани споразумения между "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

9 Сделки със свързани лица

9.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ” ООД, „МНИ” ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвана дейност по обслужване на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ. Дружеството е проверявано от Органите по Приходите във връзка с искания за възстановяване на данъчен кредит по смисъла на ЗДДС.

9.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

10 Друга информация

Към 31 декември 2010г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.